

SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « MALRAUX »
ayant reçu le visa n°14-12 de l'AMF en date du 22/07/2014

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2014





■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

■ La SCPI

URBAN PRESTIGIMMO 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX ».

Politique d'investissement

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centre-ville et localisés principalement en Secteurs Sauvegardés ainsi que dans le périmètre des quartiers dégradés « PNRQAD ».

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

Visa AMF sur la note d'information : n° 14-12 du 22/07/2014

Date de création : 10/07/2014

Date d'expiration : 09/07/2029

Numéro RCS : Paris 803 462 969

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M. Alain WALDMAN

M. Frédéric BODART

M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRÉ

M. Gérard MONNIER

M^{me} Sylviane BURN

M. Gaël DIGUET

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE

Suppléant

KPMG AUDIT FS I représentée par
M. Malcolm MCLARTY
3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ Informations






URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	6
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	11
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	12
 4. Comptes de l'exercice 2014.....	14
 5. Ordre du jour et projet de résolutions	19

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 en bref

Situation au 31/12/2014

Date de création	10/07/2014
Régime	Malraux
Nombre de parts	19 463
Nombre d'associés	332
Capital (nominal)	8 213 386 €
Valeur de réalisation*	8 535 865,41 €
Valeur de reconstitution*	9 699 847,06 €
Actifs immobiliers	-
Surface du patrimoine	-
Nombre de logements	-
Nombre de commerces	-
Nombre de locataires effectifs	-
Nombre de locataires cibles	-
Taux d'occupation moyen	N/A
Taux d'occupation financier (TOF)	N/A
Résultat par part	-1,44 €
Dividende brut par part	N/A
Dividende net par part	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	-1,44 €

* Voir glossaire en fin de rapport.

	31/12/2014	
	En euros	Par part
Compte de résultat		
Produits	2 215	-
dont loyers	-	-
Charges	30 298	2
Résultat	-28 083	-1
Bénéfice distribuable	-	-
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-
Capital et autres éléments du bilan		
Capital social	8 213 386	422,00
Capital social en cours de souscription	-	-
Total des capitaux propres	8 535 865	438,57
Immobilisations locatives	-	-
Dettes bancaires	-	-
Nombre de parts	19 463	-
Nombre d'associés	332	-
Capitalisation	9 641 450	-
Prix de souscription	-	500,00
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise hors droits	-	-
Valeur comptable	8 535 865	438,57
Valeur de réalisation	8 535 865	438,57
Valeur de reconstitution	9 699 847	498,37
Surface du patrimoine (m²)	-	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-
Performance		
Rentabilité nette de l'exercice (1)	-	-
Revalorisation de la part sur l'exercice	-	-

⁽¹⁾ Dividende annuel rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier



1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2014 ET PERSPECTIVES 2015

Au cours de l'année 2014, le marché immobilier résidentiel a eu un comportement contrasté.

Sur le marché de l'immobilier neuf et pour la première fois depuis 1997, un peu moins de 300 000 logements ont été construits : soit un repli de 10% par rapport à l'année précédente.

Le marché de l'immobilier ancien résidentiel, quant à lui, se porte légèrement mieux que celui du neuf puisqu'environ 700 000 logements anciens ont été échangés, soit une légère hausse par rapport à 2013. Toutefois, ce marché n'a pas retrouvé ses volumes de ventes qui dépassait les 800 000 transactions de 2004 à 2007.

Sur le volet du prix, l'ancien résidentiel affiche une relative stabilité puisqu'il enregistre un repli inférieur à 2% en moyenne nationale, soit une baisse équivalente à celle enregistrée en 2012 et 2013.

Les loyers du marché dans l'ancien résidentiel progressent de 1,5% en 2014. Cependant, le dynamisme du marché varie sensiblement selon les secteurs géographiques.

Et si globalement peu de régions ont été épargnées par la baisse des prix en 2014, les métropoles régionales comme Bordeaux, Montpellier ou Lyon ont quant à elle vu le niveau de la demande tirer les prix à la hausse.

Ainsi, le marché sur l'année passée a été tiraillé par des facteurs négatifs et positifs.

La situation économique du pays, le niveau de chômage élevé et l'instabilité fiscale sont autant de facteurs qui n'ont pas favorisé le retour des acquéreurs. Malgré tout, le marché immobilier reste dans une situation où l'offre de logements reste inférieure aux besoins estimés avec un déficit structurel d'environ 1 million de logements. Le besoin en logements reste important.

En ce début d'année 2015, des changements apparaissant comme des facteurs de soutien font leur apparition sur le marché.

Face au manque d'attractivité du dispositif fiscal Duflot, la mise en place du dispositif Pinel devrait redonner de la vigueur à l'investissement immobilier locatif.

Le gouvernement a par ailleurs mis en place un véritable plan de relance du logement en simplifiant les délais d'instruction des permis de construire et en augmentant leurs délais de validité.

Dans un contexte où les taux d'intérêts de crédit n'ont jamais été aussi bas, favorisant notamment le recours au crédit pour acquérir, et où la population française en constante augmentation, réclame des logements de qualité et économes en énergie, les facteurs structurels de soutien de la demande subsistent, et particulièrement dans le marché de l'ancien en centre-ville.

Ainsi, l'investissement privé en 2015 sera probablement porté par l'ensemble de ces facteurs mais avec toutefois des disparités territoriales qui demeureront fortes.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2, seconde SCPI Malraux lancée par URBAN PREMIUM et disposant d'un capital initial de 13 420 022 euros, a reçu le visa n°14-12 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22 juillet 2014.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2, ouverte le 5 août 2014, a permis de collecter plus de 8,8 millions d'euros sur l'exercice 2014.

Au 31 décembre 2014, la capitalisation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 s'élève à 9 641 450 euros.

PERSPECTIVES 2015 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 reste actuellement ouverte à la collecte.

La première augmentation de capital, a été souscrite pour plus de 8,8 millions d'euros, soit plus de 75% du montant initialement prévu. Il est envisagé d'augmenter le capital maximum statutaire de 13 420 022 euros à 25 396 382 euros. Le nouveau capital maximum statutaire permettra de procéder à une seconde augmentation de capital qui aura notamment pour objectif, une plus grande diversification du patrimoine de la SCPI.

Durant l'exercice 2015, la Société de Gestion procédera à la sélection des premiers actifs immobiliers qui constitueront le patrimoine de la SCPI.

LE REGIME DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1^{er} janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Pour les souscriptions réalisées en 2014, le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal, pour les immeubles situés en secteur sauvegardé.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.

LE CAPITAL

	31/12/2014
Nombre d'associés	332
Nombre de parts	19 463
Mouvements de parts*	19 463
Prix souscription d'une part en euros*	500
Capital social en euros	8 213 386
Prime d'émission en euros	1 428 064
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	9 641 450

* L'augmentation de capital se clôturera le 31/12/2015

LE MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2014, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € TTC)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2014	-	0,00 %	0,00 %	-	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS 2014

En 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 n'a réalisé aucune acquisition.

ARBITRAGES 2014

En 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 n'a réalisé aucun arbitrage.

Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Au 31 décembre 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 ne dispose pas de patrimoine immobilier.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2014

Au 31 décembre 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 ne dispose pas de locataires.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2017.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient être envisagés à compter du second semestre 2017.

L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte aura, notamment à :

- approuver la répartition du résultat
- prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine
- approuver l'augmentation du capital maximum statutaire

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2014	
	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,11	-
TOTAL DES REVENUS	0,11	100,00%
CHARGES	-	-
Commission de gestion	-	-
Autres frais de gestion	1,56	-
Charges locatives non récupérées	-	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,56	-1267,70%
Charges financières	-	-
Amortissements nets	-	-
* patrimoine	-	-
* autres	-	-
Provisions nettes	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-
TOTAL DES CHARGES	1,56	-
RESULTAT COURANT	-1,44	-
dont :	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,44	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,44	-

* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2014	- €	30 298 €	- €	0 %

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

Année	Prix d'entrée ⁽²⁾	Rentabilité	
		BRUTE ⁽³⁾	NETTE ⁽⁴⁾
2014	500,00 €	-	-

⁽¹⁾ Par part de pleine jouissance.

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur au 1^{er} janvier.

⁽³⁾ Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

⁽⁴⁾ Dividende ordinaire versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %), hors dividende exceptionnel.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31-12-2013	Durant l'année 2014	Total au 31-12-2014
Fonds collectés	-	9 641 450,00 €	9 641 450,00 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-	-1 077 501,43 €	-1 077 501,43 €
- Prélèvement sur primes de fusion	-	-	-
- Achat d'immeubles	-	-	-
= Sommes restant à investir	-	8 563 948,57 €	8 563 948,57 €

Depuis l'origine de la société

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2014 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	1 082 001,43	-	6 072,43	-	1 075 929,00
Dettes d'immobilisations	-	-	-	-	-
Total	1 082 001,43	-	6 072,43	-	1 075 929,00

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du remploi des fonds provenant de la vente.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2014.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs par part évoluent comme suit :

en Euros	31/12/2014		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	-	-	-
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-
Autres Immobilisations	-	-	-
Agencements	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
Liquidités nettes à investir	8 535 865	8 535 865	8 535 865
SOUS TOTAL	8 535 865	8 535 865	8 535 865
Commission de souscription	-	-	1 163 982
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 163 982
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	8 535 865	8 535 865	9 699 847
Nombre de parts sociales au 31/12/2012	19 463	19 463	19 463

En euros	31/12/2013	31/12/2014	Var. 2013/2014
	Valeurs après distribution en 2015 du solde du dividende 2014		
Valeur comptable / part	-	438,57	N/A
Valeur de réalisation / part	-	438,57	N/A
Valeur de reconstitution / part	-	498,37	N/A

FISCALITE 2014 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	0 €
- Frais et charges déductibles	0 €
= Revenus fonciers nets	0 €
Produits financiers	0 €
Rappel Dividendes	0 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable : - 1,44 €



2

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2014.

Le Conseil s'est réuni le 6 février 2015 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2014.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative, ainsi que les comptes 2014 et perspectives 2015.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

Au cours de l'exercice 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a collecté plus de 9,6 millions d'euros de capitaux nouveaux, notamment dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte au public à compter du 5 août 2014.

Sur le résultat de l'exercice 2014, la Société de Gestion n'a pas distribué de dividende, le report à nouveau s'élèvera à un montant de -28 083,16 euros.

La Société de Gestion propose d'augmenter le capital maximum statutaire de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2, de 13 420 022 euros à 25 396 382 euros, afin de lancer une seconde augmentation de capital dans le courant de l'année 2015.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2014 et à l'augmentation du capital maximum statutaire, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 6 février 2015

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Alain GRANGE-CABANE

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale Mixte, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance dont le rôle est précisément de vous représenter.



3

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

S.C.P.I. URBAN PRESTIGIMMO 2

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 5 mois et 20 jours clos le 31 décembre 2014

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 5 mois et 20 jours clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN PRESTIGIMMO 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2- Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 4 mars 2015
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Associé

S.C.P.I URBAN PRESTIGIMMO 2

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George –
75001 Paris

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

**Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2014**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunération :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux,
 - Frais de recherche d'investissements,
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.
- Des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Au cours de l'année 2014, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription :
1 075 929 €

Paris La Défense, le 4 mars 2015

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4

COMPTES
DE L'EXERCICE 2014

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

	EXERCICE 2014, clos le 31 décembre 2014	
	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-
Immobilisations en cours	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Commissions de souscription	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-
TOTAL I	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-
Immobilisations financières	-	-
Créances	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	593 696	593 696
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-
Valeurs mobilières de placement	810 450	810 450
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	8 239 501	8 239 501
Provisions générales pour risques et charges	-	-
Dettes	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	- 1 107 781	- 1 107 781
Dettes diverses	-	-
TOTAL II	8 535 865	8 535 865
Comptes de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL III	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	8 535 865	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	8 535 865

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2014

	Situation de clôture 31-déc.-13	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2014
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	8 213 386	8 213 386
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	1 428 064	1 428 064
Primes de fusion	-	-	-	-
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-	-	-1 077 501	-1 077 501
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'im- meubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-28 083	-28 083
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	-	8 535 865	8 535 865

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2014

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2014
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	
Produits de l'activité immobilière	-
Loyers	-
Charges facturées	-
Impôts facturées	-
Produits annexes	-
Autres produits d'exploitation	
Reprises d'amortissements d'exploitation	-
Reprises de provisions d'exploitation	-
Provisions pour créances douteuses	-
Provisions pour grosses réparations	-
Provisions pour risques et charges	-
Transfert de charges d'exploitation	1 077 501
Autres produits	-
Total des produits d'exploitation	1 077 501
Produits financiers	
Produits financiers	2 215
Reprises de provisions sur charges financières	-
Total des produits financiers	2 215
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-
Total des produits exceptionnels	-
TOTAL DES PRODUITS	1 079 717
Solde débiteur = perte	28 083
TOTAL GÉNÉRAL	1 107 800

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2014
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	-
Charges d'exploitation de la société	
Rémunération de la société de gestion	-
Commission de souscription	1 075 929
Frais d'acquisitions	-
Diverses charges d'exploitation	31 871
Dotation aux amortissements d'exploitation	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-
Provisions pour créances douteuses	-
Provisions pour grosses réparations	-
Provisions pour risques et charges	-
Autres charges	-
Total des charges d'exploitation	1 107 800
Charges financières	
Charges financières diverses	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-
Total des charges financières	-
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-
Total des charges exceptionnelles	-
TOTAL DES CHARGES	1 107 800
Solde créditeur = bénéfice	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 107 800

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2014

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3 % des loyers potentiels à compter de la 5e année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du

bien. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant.

Le premier exercice a débuté à l'immatriculation de la SCPI au Registre des Commerces et des Sociétés le 10 juillet 2014 et s'est achevé le 31 décembre 2014.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations locatives

Au 31 décembre 2014, aucune immobilisation locative n'a été constatée.

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2014 : - €.

Créances locataires & Autres créances

Les autres créances correspondent essentiellement aux montants à recevoir sur l'augmentation de capital.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2014 est constituée de :

- Certificats de dépôt :810 450 €
- Disponibilités en banque :8 237 285 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2014, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie - €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs
(les loyers perçus d'avance) - €
- Provisions sur charges reçues des locataires
(dans l'attente des redditions de comptes) - €
- Dettes fournisseurs 1 082 001 €
(dont restant dû à la Société de Gestion :
..... 1 075 929 €)
- Dettes fiscales - €
- Dividendes bloqués dans l'attente
du règlement des successions - €
- Associés - €
- Dividendes du 4^e trimestre - €
- Dettes sur immobilisations - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente
de la réception des factures) 25 780 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2013	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2014
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2013	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2014
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PRESTIGIMMO 2, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	1 428 064 €	-
Frais constitution	-	1 572 €
Frais acquisitions	-	-
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	1 075 929 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	350 563 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2014, aucune plus et moins-values réalisée sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2014

ressort à :-28 083,16 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividendes a totalisé : - €

- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2015 s'est élevé à : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau,

s'établit donc à :-28 083,16 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2014, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : - €
- les charges et taxes refacturées : - €
- les produits financiers sur certificats de dépôt : 2 215,23 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :
 - dont charges récupérables : - €
 - dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : - €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : - €
- dont taxes non récupérables : - €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au

titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2014 s'établit à 0 € HT.

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2014 à :

- Frais d'achat du patrimoine : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 30 298,39 €, sont constituées notamment :

- Des honoraires du commissaire aux comptes 4 800,00 €
- des frais de rémunération de la Société de gestion - €
- des frais d'assemblées générales et de publication 7 847,00 €
- des honoraires divers 4 500,00 €
- de frais postaux - €
- de services bancaires (dont commission caution) 7 151,39 €
- de la TVA non récupérable - €
- des jetons de présence - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 0 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 0 €,
- la dotation pour risques et charges, soit 0 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Immobilisations corporelles

en Euros	Au 31 décembre 2014		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins-values latentes
Habitation	-	-	-
Bureaux	-	-	-
Commerces de centre-ville	-	-	-
Moyenne surface de périphérie	-	-	-
Activités	-	-	-
TOTAL	-	-	-

Immobilisations incorporelles

en Euros	Au 31 décembre 2014		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins-values latentes
Habitation	-	-	-
Bureaux	-	-	-
Commerces de centre-ville	-	-	-
Moyenne surface de périphérie	-	-	-
Activités	-	-	-
TOTAL	-	-	-



ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 MARS 2015

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports 2014,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2014,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
- Approbation du taux effectif applicable à la commission d'acquisitions et de cessions d'actifs immobilier
- Approbation du taux effectif applicable à la commission de suivi et de pilotage des travaux
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Augmentation du capital social maximum,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exer-

cice 2014 ainsi que les opérations qu'ils traduisent. L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2014 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -28 083,16 euros au report à nouveau.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne au Conseil de Surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (438,57 €), la valeur de réalisation (438,57 €) et la valeur de reconstitution (498,37 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PRESTIGIMMO 2 au 31 décembre 2014.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2014, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 500 000 euros. Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

HUITIEME RESOLUTION

Conformément au D du 2 de l'article XVIII des statuts, il est fixé le principe selon lequel la Société de Gestion perçoit une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.

Le taux effectif de cette commission doit être fixé chaque année par l'Assemblée Générale pour un montant qui ne peut dépasser le plafond de 1,5 % HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Ainsi et au regard de ce qui précède, l'Assemblée Générale fixe le taux effectif de la commission sus visée à 0,5% HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Ce taux sera effectif jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera amenée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

NEUVIEME RESOLUTION

Conformément au E du 2 de l'article XVIII des statuts, il est fixé le principe, selon lequel la Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Le taux effectif de cette commission doit être fixé chaque année par l'Assemblée Générale pour un montant qui ne peut dépasser le plafond de 3% HT calculés sur le montant des travaux effectués.

Ainsi et au regard de ce qui précède, l'Assemblée Générale fixe le taux effectif de la commission sus visée à 0,65% HT calculés sur le montant des travaux effectués.

Ce taux sera effectif jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera amenée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

DIXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de porter le montant du capital social maximum de 13 420 022 Euros à 25 396 382 Euros et de modifier en conséquence l'article 7 « Augmentation du capital ».

Article VII – Augmentation du capital

Ancienne rédaction :

« Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital social maximum à 13 420 022 EUROS (hors prime d'émission), en une ou plusieurs fois, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois conformément à l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximum de 13 420 022 EUROS ci-dessus fixé devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 013 003 EUROS dans un délai d'une année à partir de la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les associés seront remboursés du montant de leur souscription.»

Nouvelle rédaction :

« Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital social maximum à 13 420 022 EUROS (hors prime d'émission). Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30/03/2015, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 13 420 022 Euros à 25 396 382 Euros.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 25 396 382 Euros, par la création de nouvelles parts, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article est sans changement.

DOUZIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

GLOSSAIRE

Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie. Pour les personnes physiques, les premiers, quali-

fiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- Marché secondaire : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.

- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°14-12 en date du 22/07/2014



Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49